

## СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИИ: ПОПЫТКА ПРОБЛЕМАТИЗАЦИИ



Данная тема неоднократно возникала на страницах «АВ». Пожалуй, одной из первых публикаций была рецензия А. Скокана на военный городок в зернограде (см.: АВ, 1998, №4). Из недавних материалов - очерк нашего представителя в Париже Г. Файфа, посвященный проблемам социального строительства во Франции (АВ, 2002, №4), отчет А. Ракитина о конкурсе на проектные решения муниципальных жилых домов для Москвы, проведенном Москомархитектурой (АВ, 2002, №2), представление проектов жилых домов социального назначения для Красногорска, разработанных «АТМ АРТЭ» (АВ, 2001, №4). Сегодня, публикуя проектные предложения АБ «Остоженка» для города Видное, мы решили вывести разговор из чисто констатационной в проблемную плоскость. В беседе участвуют директор АБ «Остоженка» Александр Скокан и ГАП того же бюро Раис Баишев, являющиеся авторами данного проекта.

### АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА В ЮЖНОЙ ЧАСТИ 5-ГО МИКРОРАЙОНА г.ВИДНОЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 2001 г.

Заказчик - внебюджетный фонд развития жилищного строительства «Жилище».

Генпроектировщик - АБ «Остоженка».

Архит. А.Скокан, Р.Баишев, Т.Магомедов, Н.Иванов, С.Скиргелло, Т.Бадалян.

Гл.инженер Л.Зулинская.

### ARCHITECTURAL CONCEPT OF RESIDENTIAL BLOCK IN SOUTHERN PART OF 5TH BUILDING ESTATE OF VIDNOYE, MOSCOW REGION. 2001.

Customer - off-budget foundation of housing construction «Dwelling».

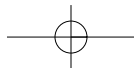
General designer - AB «Ostozhenka».

Architects A.Skokan, R.Baishev, T.Magomedov, N.Ivanov, S.Skirkello, T.Badalyan.  
Chief engineer L.Zulinskaya.

Проект застройки Южной части 5-го микрорайона г.Видное предусматривает размещение на отведенной территории в 25 гектаров 70 тысяч м<sup>2</sup> жилья средней этажности, расчетного состава объектов обслуживания населения в 3 тысячи человек и благоустройство парковой зоны.

Участок свободен от застройки и представляет собой обращенный к югу склон оврага с перепадом рельефа около 30 м. Из 25 га землеотвода пригодной для жилой застройки территории насчитывается порядка 8 га с разницей отметок до 10 м.

Принятый авторами структурный принцип основан на создании шести жилых групп, соответствующих очередности строительства. Регулярно-дисперсный тип застройки, четкая парцелляция территории, компактность плана и небольшая высота жилых домов, расположенных в зелени, наличие традиционного жилого двора, - все это составляет основу выбора объемно-планировочного приема. Жилой комплекс, являющийся основной планировочной единицей



- На Западе стоимость 1 м<sup>2</sup> социального жилья может подниматься до 1 тысячи долларов (см. материал Г.Файфа на данную тему). В России такое жилье оказывается не по карману и здешнему среднему классу. Так что - любые параллели бессмысленны?

**А.Скокан.** Данный факт на российского архитектора не может не производить самого глубокого впечатления. Ибо себестоимость всех наших сверхпрестижных жилых домов вряд ли выходит за рамки 500-600, максимум 800 долларов за 1 м<sup>2</sup>. Тем не менее они называют себя элитными и претендуют на то, чтобы быть архитектурным событием. Однако чудес не бывает - архитектура может начинаться после 1-1,5 тысяч долларов за 1 м<sup>2</sup>. Когда наши инвесторы будут готовы платить такую цену, можно будет говорить о хорошей архитектуре.

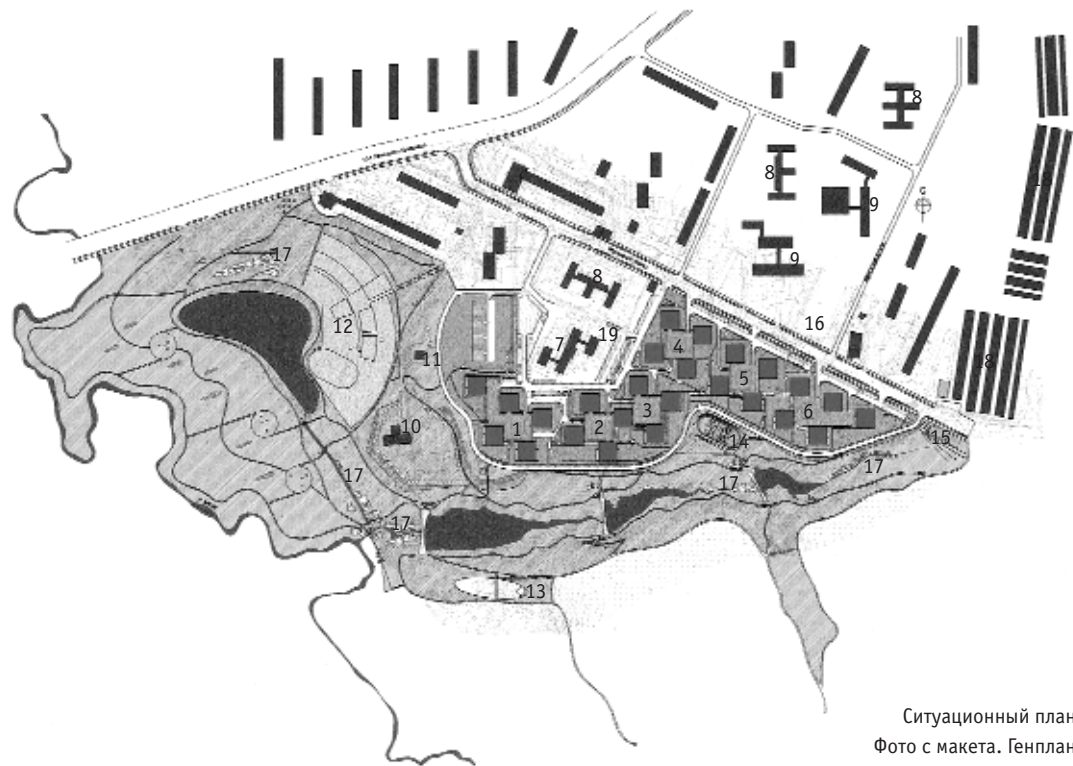
**Р.Баишев.** В принципе ценообразование определяется платежеспособностью не тех, кто строит, а тех, кто покупает. Социальный заказ обусловлен финансовыми возможностями на каждом конкретном отрезке времени и в конкретной ситуации. Если есть какие-то аналогии между ними и нами: безотносительно к тому, в какой части ценовой шкалы находится тот или иной заказ, есть одна проблема, с которой сталкиваются архитекторы - из минимальных определенных для данной шкалы средств извлечь максимально качественную архитектуру.

- Г.Файф в той же статье фиксирует тенденцию к смешанному заселению, связанную с постепенным повышением стандарта проживания низкооплачиваемых слоев населения до уровня среднего класса и характерную для развитых стран. В московской практике проектирования и строительства также имеются прецеденты совмещения - не только жилья социального и предназначенного для местного среднего класса, но и элитного, причем в пределах не только одного квартала, но и одного жилого комплекса. Ваше отношение к этой затее?

**А.С.** По отношению к западному обществу мы пребываем в другой фазе развития - естественный процесс расслоения жилой среды, который там насчитывает десятки и сотни лет, у нас разворачивается на протяжении десятилетия. Разумеется, до революции жилая среда в российских городах была так же дифференцирована: были рабочие окраины-слободы, застроенные казармами, были доходные дома для среднего класса и более состоятельной публики, были дорогие особняки и пр. Территория Москвы также была зонирована - на Арбате и в районе Пречистенки сосредоточивалось элитное жилье, на Мясницкой - жилье для новой буржуазии и т.д.

- существующие здания
- проектируемые жилые комплексы
- строящиеся здания
- сносимые строения
- перспективное строительство
- внутриквартальное озеленение
- зона благоустройства
- проектируемые водоемы
- элементы благоустройства
- деревья
- мосты, плотины

- 1-6 - жилые комплексы
- 7 - офисное здание
- 8 - детский сад
- 9 - школа
- 10 - водозаборный узел
- 11 - кинотеатр
- 12 - школьный комплекс (перспектива)
- 13 - центр досуга (перспектива)
- 14 - зона активного отдыха
- 15 - сооружение для очистки поверхностных стоков
- 16 - цТП (перенос)
- 17 - ценные природные образования
- 18 - гаражные кооперативы (существ.)
- 19 - ТП (перенос)



Ситуационный план.  
Фото с макета. Генплан.  
Site.  
Model. Master plan.

застройки, состоит из следующих функциональных элементов: 110-170 квартир гибкой планировки, гаражей-стоянок в количестве 72 машиномест, объектов первичного обслуживания, встроенных в первые этажи. Стандартный модуль и единая высота корпусов, спускающихся по рельефу, являются достаточными объединяющими параметрами для высокой степени варибельности планировочных и фасадных решений, заложенных в конструктивной схеме жилых секций.

Жилой этаж площадью 550 м<sup>2</sup> может содержать от 2-х до 10-ти квартир в зависимости от спроса. Монолитная фахверковая конструкция является основой свободного поэтажного заполнения фасадных поверхностей. Объединяющим элементом является жилой двор, размещенный в одном уровне с основными проездами общественного и легкового транспорта, что обеспечивает беспрепятственный доступ к вестибюлям жилых секций, расположенных на крутом склоне. Двухуровневый гараж для автомобилей жильцов размещен под дво-

ром с использованием 6-метрового перепада рельефа в пределах пятна застройки жилой группы. Подъезды и входы к различным функциональным зонам комплекса разделены: двор служит только для входа в жилье и экстренного заезда спецтранспорта, гаражи-стоянки имеют обособленные въезды. Пространства между домовладениями предназначаются для озеленения, террасирования и благоустройства с применением подпорных стен, лестниц и паркового освещения.

Для размещения школьного комплекса выбран участок возле существующего пруда, к западу от жилого района. В парковой зоне наряду с благоустройством склонов оврага, озеленением и устройством каскада прудов предлагается разместить досуговый центр, рассчитанный на перспективное строительство.

Александр Скокан, Раис Баишев



Развертка застройки от деревни Ермолино.  
Development of housing from Yermolino vilage.



После 1917 г. все смешалось. Для советской эпохи была характерна картина смешанного заселения, когда в одной коммуналке жили князь и бухгалтер, Шариков, Швондер и следователь ГПУ. Этот замечательный процесс обстоятельно описан в советской литературе. Последствия его мы все знаем.

В последние десять-пятнадцать лет происходит новая попытка сегрегирования жилой среды по имущественному признаку. Нередко это принимает уродливые формы, когда в старых доходных домах половина квартир с индивидуальным дизайном и евроремонтom, а другая половина - по-прежнему коммуналки; постоянно возникают конфликтные ситуации и никакого социального созвучия быть не может. Появились и новые загородные поселки, за стенами и колючей проволокой, где собираются люди примерно одного достатка - насколько там среда и социальные взаимоотношения гармоничны, не могу судить.

Тем не менее, как мне кажется, это процесс естественный - за одинаковым финансовым состоянием стоят одинаковые интересы и проблемы, есть повод для контакта, социального единения. В одном случае такой точкой социального соприкосновения служит наличие или состояние детских площадок или мусорных баков, в другом - автостоянок. Поэтому такая сегрегация не то, чтобы полезна - она неизбежна.

**- По мнению социологов, условным аналогом среднего класса в западном понимании может служить российский базовый слой\*, также составляющий большинство населения, но заметно отличающийся своей платежеспособностью. Вероятно, социальное жилье должно было бы иметь в качестве своего адресата именно эту социальную страту, а вовсе не нижний**

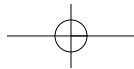
**слой и так называемый андекласс, в принципе неплатежеспособные. Каков же тогда жилищный удел последнего? Заселение жилого фонда, полностью или частично амортизированного, доживающего свой век - и без какой-либо перспективы?**

**Р.Б.** Жилой фонд, который остается после переезда среднего и базового слоев в более комфортабельное жилье, есть ресурс для неплатежеспособной части населения. Вообще же нужны специальные социальные программы, направленные на решение данной проблемы.

**А.С.** По моему мнению, в идеале, если общество здорово, пребывание каких-то слоев населения в статусе низкооплачиваемых должно быть временным и связано с началом карьеры, миграцией и т.п. То есть такое жилье должно являться местом временного пребывания. Это снимает некую обреченность, если, конечно, в обществе будут выработаны механизмы, позволяющие выбраться из этой ситуации.

В этом случае можно было бы идти на то, чтобы такое жилье было бы минимальным, скромным, дешевым.

\* Мы следуем модели социальной структуры постсоциалистического общества, разработанной в Новосибирской социологической школе и включающей верхний слой общества (элиты и субэлиты), средние слои, базовый и нижний слои и андекласс, или социальное дно. Базовый и нижний слои - наиболее массовые слои российского общества, объединяющие более двух третей россиян. Состоят из трех основных групп: 1) представителей бывшего советского среднего слоя - массовой интеллигенции, в последнее время вытесненной со своих социальных позиций; 2) относительно адаптировавшихся к новым условиям рабочих, крестьян, служащих, а также части специалистов; 3) наименее образованных, социально слабых представителей базового и нижнего слоев, не сумевших адаптироваться к общественным переменам. (Подробнее см., например: Заславская Т.И. Социоструктурный аспект трансформации российского общества. - Социологические исследования, 2001, №8, с.3-11).



Варианты объемного решения комплекса.  
Variants of 3D solution of the complex.



**- Вами разработан архитектурный тип, характеризующийся относительно небольшой себестоимостью - до 300 долларов за 1 м<sup>2</sup>, достаточно высоким уровнем варибельности числа квартир на этаже и основных и дополнительных площадей, возможностью корректировать ценовые параметры за счет наличия или отсутствия подземной автостоянки, изменения архитектурной отделки, техновооруженности и т.п. Очевидно, он мог бы покрыть социальную потребность в диапазоне от базового до среднего слоя?**

**А.С.** Данное проектное предложение предусматривает застройку, достаточно тесную, может быть, механистичную по композиционному приему, однако это компенсируется расположением комплекса в привлекательном живописном месте, на склоне оврага, а также его раскрытием в южную сторону.

В различных жилых группах в зависимости от размера квартиры, качества строительных и отделочных материалов и т.п. могут быть реализованы различные программы - как для среднего класса, так и для нижнего слоя среднего класса. Иначе говоря, в универсальную структуру можно вставлять разное содержание - это достоинство данного композиционного приема.

**Р.Б.** Можно сказать, в нашем проекте заложена возможность варьирования социальной адресности. Территория разделена на шесть жилых групп, каждая из которых при условии сохранения структурных особенностей предполагает гибкость планировки и архитектуры, технической оснащенности, а значит - уровня комфортности и - соответственно - ценовых показателей.

**А.С.** Данный прием, так сказать, по определению ориентирован на какой-то средний уровень, ибо все, что выше среднего - элитное или дорогое жилье -

предполагает наличие некой индивидуальности. Клиент платит большие деньги не только за размер жилой площади, но за уникальность места, либо нетривиальность проектного решения в виде «Дом, имя собственное», предполагающего соответствие какому-либо архитектурному образу.

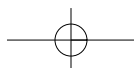
В нашем случае дома в принципе одинаковы, комфортабельны, обеспечены всеми необходимыми удобствами. Но в них отсутствует какая-либо изюминка, хотя они могут иметь различную покраску, средствами варьирования архитектурных одежд можно добиться разнообразия и т.п. Условно - это как автомобили среднего класса типа «Пежо-206», покрашенные в разные цвета.

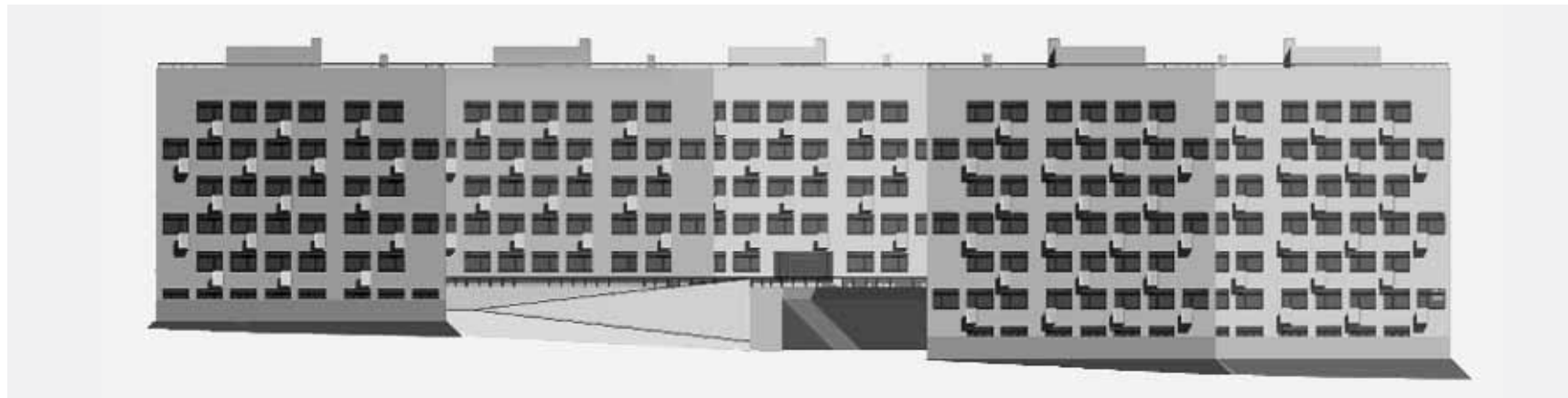
**Р.Б.** Заказчики под элитностью нередко подразумевают наличие некоторых излишеств. Здесь же излишеств нет изначально - ни пространственных, ни фасадных.

**А.С.** Аналогия с автомобилями мне кажется вполне уместной. Есть автомобили, служащие средством передвижения, обеспечивающие вас всем необходимым, но не являющиеся средством самовыражения. Если же вы стремитесь самовыразиться через автомобиль, вы пойдете на большие затраты, приобретя машину более высокой ценовой категории. Внутри того же «Пежо» или «Гольфа» заложены варианты различной комплектации, так называемые опции - кожаный салон, более мощный двигатель, кондиционер и т.п.

В принципе данный тип домов можно сравнить с автомобилем среднего класса, который предоставляет дополнительные возможности выбора.

**Р.Б.** Если принять эту аналогию, нашей задачей и было обеспечить эти опции - возможность пространственных превращений внутри дома, известную свободу фасадных решений и пр.





**- И все же базовый слой (подозреваю, что и российский средний класс) вряд ли способен понести единовременные расходы по приобретению данного - и любого другого - типа жилья. Без специально разработанных инвестиционных механизмов и схем не обойтись. Насколько мне известно, в Московской области довольно активно развивается ипотечное кредитование. Докатилась ли эта волна до Видного?**

**Р.Б.** В Видном действует механизм, находящийся в руках городских властей, а не коммерческих структур, который обеспечивает аккумулирование средств от построенного жилья на строительство нового. Эта служба называется Фонд жилища.

Очевидно, расселение коренных жителей идет вслед за строительством и реализацией коммерческого жилья.

**А.С.** Во всем мире люди десятилетиями живут в долгах, но живут достойно, по-человечески. Тогда как у нас считается, что можно кое-как перебиваться, складывая под подушку деньги, чтобы когда-нибудь (когда, быть может, уже и не нужно) купить квартиру и остаток жизни прожить нормально.

**Р.Б.** В Видном делаются первые шаги в направлении решения этой застарелой проблемы. Не исключено, что именно здесь будет запущена ипотечная система или другие инвестиционные механизмы.

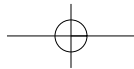
Следует отметить уже тот факт, что администрация города не ищет накатанных дорог, известных с советских времен, когда общим местом являлось некомплексное строительство типового жилья. Приоритет отдается социальным программам, предусматривающим индивидуальное проектирование жилых комплексов с обслуживающей инфраструктурой, гаражами и т.д.

**А.С.** Разработка и запуск механизмов - это не наша компетенция. Однако за нами - создание проектной основы, способной включиться в подобную инвестиционную перспективу, иными словами, объектов, отвечающих требованиям рациональности, оптимальности, простоты. Мне кажется, как тип жилой застройки наше проектное предложение подходит для такого рода инвестиционных программ.

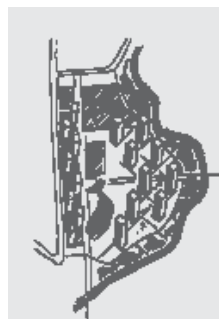
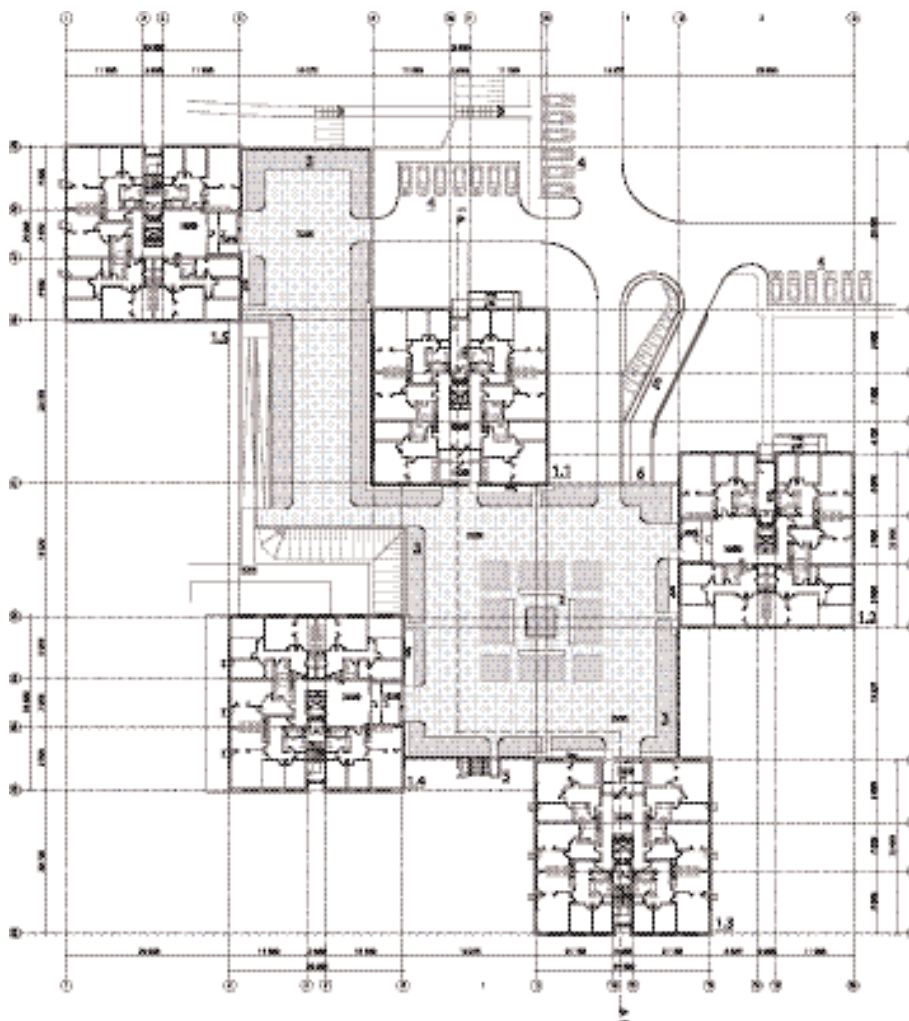
**- Возвращаясь к интересующему нас архитектурному типу - он описывается рядом параметров: тип застройки - промежуточный от периметрального к свободной планировке, высотность - 6 этажей, рационально «отжата» планировка - при площади одного этажа 550 м<sup>2</sup> 1 лестничная клетка и 1 лифт, габариты двора - 40x40 м, конструктивная схема - монолитный каркас с кирпичным заполнением и пр. С точки зрения теперь уже не социологических, а собственно архитектурных параметров - планировочных, художественно-эстетических, средовых - это приближение к оптимуму в вашем понимании?**

**А.С.** Есть некий предельный размер жилой секции - порядка 500 м<sup>2</sup>. Исходя из этого можно строить либо многосекционные дома, либо башни. С точки зрения организации жилой среды считалось, что башня - наименее подходящий тип: вход всегда с одной стороны, остальные три - инертны.

В чем состоит отличительное качество жилой группы? Это некая замкнутость, контролируемость пространства. За это пространство жильцы несут социальную ответственность, они его считают своим. Чтобы пространство обладало этими характеристиками, оно должно иметь четкие границы.



Варианты объемного решения секций.  
 Вариант решения секции.  
 Жилой комплекс. Уровень двора.  
 Variants of 3D solutions of sections.  
 Variant of section solution.  
 Residential complex. Courtyard level.



Проектное предложение  
 по жилому району  
 в пойме реки Сетунь. 2002 г.  
 Архит А.Скокан.  
 Design proposal on a  
 residential area in flood basin  
 of the Setun river. 2002.  
 Architect A.Skokan.

Башня в наименьшей степени способствует созданию таких пространственных границ. В проекте предпринята попытка сгруппировать башни по четыре (возможны и более сложные композиции), объединить двором, куда ориентированы все входы в здания. Дисперсность башенной застройки здесь преодолевается за счет того, что отдельные объемы собираются в ясные конфигурации.

Секционные дом, если это две пластины, стоящие друг напротив друга, образуют коридор-сквозняк. Если мы эти пластины загибаем в Г-образные композиции, получаются темные, непроветриваемые пространства, насыщенные углами. А по наблюдению Т.Гуэра, углы навевают тоску. Если довериться ему - а это человек, очень чуткий к пространственным ситуациям - можно сказать, что там, где есть углы, мы будем иметь негативные пространства, требующие преодоления, «утешения», в его определении.

Надо заметить, сознательно или подсознательно, во многих своих последних проектах мы используем прием различных группировок из башен, о чем уже говорилось в нашем материале о «парных» объектах (см.: АВ, 2001, №1 (58), с.23-28).

**Р.Б.** Наша работа по времени совпала с приездом в Москву двух архитекторов с мировыми именами - А.Сиза и В.Греготти, которые выступили с лекциями.

Нам показалось интересным наблюдение В.Греготти относительно того, что работа над проектом начинается с процедуры упорядочивания; ясно, что оно всякий раз индивидуально и даже субъективно. Это заставило задуматься о способе упорядочивания данного конкретного места конкретного города.

Способ упорядочивания, который здесь предложен, генетически связан с традициями местной застройки - я имею в виду довольно привлекательные районы жилых домов, построенных после войны пленными немцами.

Не только из-за того, что это - отправная точка развития города, но и потому, что там заложен некий порядок, своя логика.

**А.С.** К этому месту город подошел разъехавшимся - построенные немцами 2-этажные жилые кварталы в центре далее сменила 5-этажная застройка, к городской окраине же пришли жилые дома от 6 до 12 этажей, раздвинутые школами и детскими садами. Мы увидели задачу чисто градостроительную - создать начало или конец этой части города. Как ткань бывает подстроченной, так и мы словно подметали край города.

**Р.Б.** Кроме того, необходимо было сохранить раскрытие существующей застройки на природу. Эта прозрачность тоже имеет аргументацию градостроительного характера.

**А.С.** То, что предполагалось на этом месте до нас - большие изогнутые пластины, вызывавшие образ стены. Мы же предлагаем своего рода фильтр, эквивалент прозрачной изгороди, которая, с одной стороны, создает впечатление конца или начала иной среды, а с другой - не является глухой, непреодолимой.

**- Однако планировочная модель - 550 м<sup>2</sup> при 1 лестничной клетке и 1 лифте - у вас же работает и при резко отличных высотных, а значит - художественно-образных и средовых характеристиках, и, кстати, социальных параметрах. Возьмем проектное предложение по жилому комплексу в районе реки Сетунь.**

**А.С.** Как это часто бывает у архитекторов, какая-то композиционная или пространственная идея становится навязчивой, и, быть может, мы перегибаем





Варианты планировок типового этажа секций.  
Разрез.  
Layout variants of standard floor sections.  
Section.

палку, пытаюсь проверить, погрузить один и тот же прием в различные ситуации, разные среды. Впрочем, пока что вроде бы он работает...

Я могу сказать, откуда у меня интерес к высотной застройке такого типа. Когда-то я испытал необычное ощущение, оказавшись у кого-то в гостях на 15-16-м этаже одной из башен в меерсоновском «Лебеде». Выйдя на лоджию, вдруг увидел, что соседняя башня находится в непривычной близости - порядка 15-20 м, образуя передний план, вполне заурядный для городской застройки, за которым открывались бескрайние подмосковные дали. Это соотношение планов, заставлявшее глаз все время пребывать в состоянии аккомодации, завораживало. Мне кажется, прием достаточно тесной (разумеется, в рамках нормативов) постановки башенных объемов позитивен и может быть использован в целом ряде ситуаций.

**– Как отличается средний класс на Западе и у нас, так же отличается и базовый слой в сравнительно благополучных и неблагополучных российских регионах. Значит ли это, что применимость выведенного вами архитектурного типа оказывается ограниченной? То есть мы опять возвращаемся к вопросу о жилищной перспективе для нижних слоев. Или если его переформулировать – существуют ли ресурсы снижения стоимости 1 м<sup>2</sup>?**

**Р.Б.** В данном проекте мы изначально ставили в качестве одной из ключевых задач удешевление. В частности, проектируя гаражи, ориентировались на цифру до 10% от стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья. Конструкции и оборудование также выбиралось исходя из минимизации затрат на строительство.

Выбор этажности тоже с этим связан - высотное строительство предполагает

использование дорогостоящих лифтов, высоких подъемных кранов и пр. В нашем же случае можно обойтись достаточно скромным оборудованием - в частности, монтировать с автокрана.

**А.С.** Мне кажется, что сегодня могут быть использованы приемы и опыт, наработанные в советском индустриальном строительстве - в частности, поточный метод. Каждая жилая группа из четырех башен образует строительную захватку. Кран может располагаться посреди площадки, одновременно обслуживая несколько объектов. Идентичность домов позволяет оптимизировать строительный процесс - для умных строителей это хороший подарок. В самом планировочном приеме оказываются заложены предпосылки оптимизации строительного процесса и - соответственно - снижения себестоимости.

**Р.Б.** Строители считают, что в принципе можно снизить себестоимость до 250 долларов за 1 м<sup>2</sup>.

С точки зрения инвестора, разделение на строительные захватки, на очереди позволяет организовать реинвестиционный цикл, что также работает на экономику проекта...